| Büroflächen inkl. großer Anzahl von verfügbaren Stellplätzen



Objektnummer: 1170213/35

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaltmiete (netto)	3.600,00 €
Miete / m²	12,00 €
Betriebskosten:	600,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

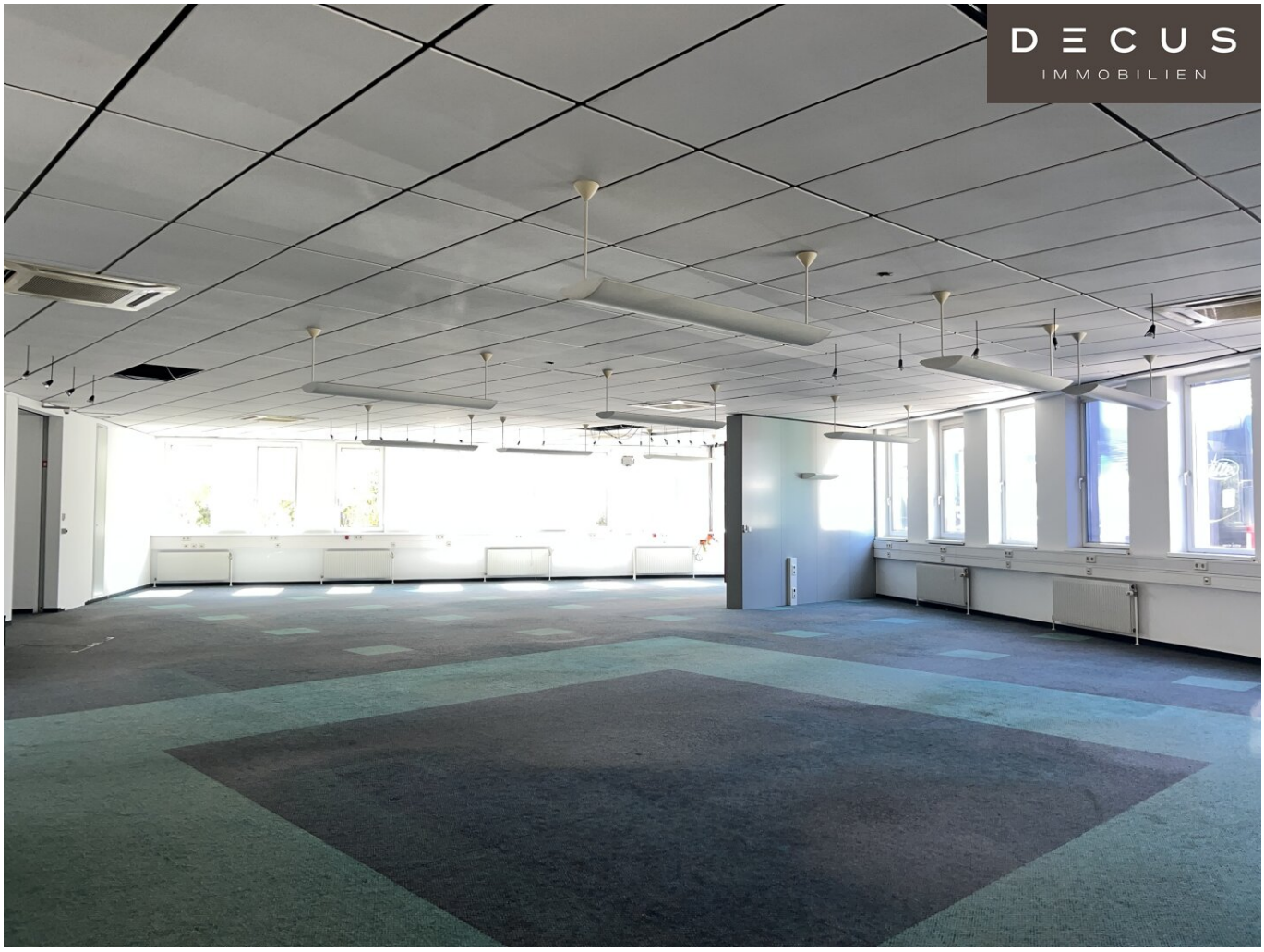


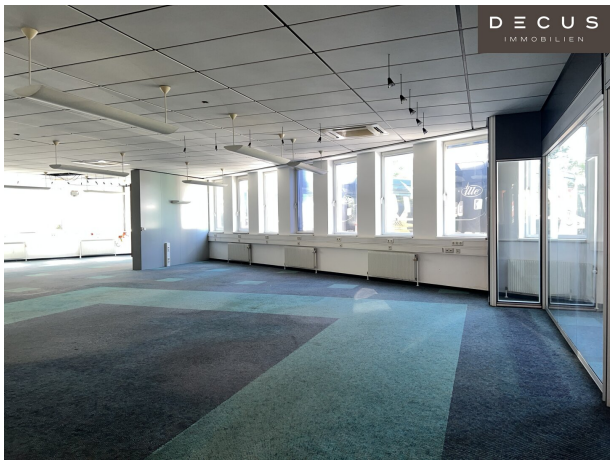
Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 664 16 096 66
H +43 664 16 096 66
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Ihre neuen Büroflächen im Süden Wiens!

Das im Jahr 1994 errichtete Gewerbegebäude befindet sich im Herzen des **Inzersdorfer Industriegebiets** und unterteilt sich in zwei freistehende Baukörper, die auf einer Grundstücksfläche von ca. 7.500 m² verankert sind.

Der rechte Bauteil bietet derzeit auf drei Etagen insgesamt ca. 1.900 m² Büroflächen mit moderner Ausstattung, wie bspw. Klimatisierung, Serverraum, Teppichboden und Kabelkanälen. Ein Großmieter könnte sich mit einer **Werbung auf dem Haus** sehr gut präsentieren.

In diesem Gebäude befindet sich ebenso eine kleine **hauseigene Kantine** samt Terrasse und begrüntem Innenhof.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über ein eigenes kleines **Parkhaus.** Hier stehen im Erdbgeschoß ca. **30 Parkplätze** zur Anmietung zur Verfügung. Des weiteren können direkt vor dem Bürogebäude **fünf PKW-Stellplätze** angemietet werden.

Über den Knoten Inzersdorf und die S1 Auffahrt Laxenburger Straße ist der Standort sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden und das Stadtzentrum über die Laxenburger Straße und die Favoritenstraße rasch zu erreichen.

Ausstattung Bürogebäude:

- Personenaufzug
- Innenliegender Sonnenschutz
- Vollausgestattete Küche
- Teppichböden
- Fernwärme

- abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern
- Kühlung
- Hauseigene Kantine
- 25 Stück PKW-Stellplätze im Freien

Lage- und Verkehrsanbindung:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Osten des 23. Wiener Gemeindebezirks im Industriegebiet Inzersdorf. Südlich wird das Gebiet durch die Wiener Außenring Schnellstraße S1, westlich durch die A2 Südautobahn und nördlich durch den Wienerberg begrenzt. Im Nahbereich der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich zahlreiche gewerblich genutzte Liegenschaften.

Öffentliche Anbindung:

- Schnellbahnstation S80 [Bahnhof: Blumental]
- Autobuslinien: 17A, 66A, 67A, 120, 200

Individuelle Anbindung:

- A23 - Südost Tangente (Knoten Inzersdorf)
- A2 - Südautobahn - (Knoten Inzersdorf)
- S1 (Wiener Außenringschnellstraße)

- Fahrzeit zum Flughafen Wien/Schwechat: ca. 20 Minuten

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap